



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Citta' Metropolitana di Firenze

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE
AREE A STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE
DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI
COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO**

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.104 del 17/11/2016

OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
-------------------------------	---

TITOLO I

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI.....	3
---	---

Art.1 – Definizioni e riferimenti normativi.....	3
Art.2 – Ammissibilita' della monetizzazione.....	3
Art.3 – Procedimento per la monetizzazione.....	5
Art.4 – Determinazione dei valori di monetizzazione.....	5
Art.5 – Corresponsione dei valori di monetizzazione.....	6
Art.6 – Destinazione dei proventi.....	6

TITOLO II

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO.....	7
--	---

Art.7 – Definizioni e riferimenti normativi.....	7
Art.8 – Ammissibilita' della monetizzazione.....	7
Art.9 – Procedimento per la monetizzazione.....	8
Art.10 – Determinazione dei valori di monetizzazione.....	8
Art.11 – Corresponsione dei valori di monetizzazione.....	9
Art.12 – Destinazione dei proventi.....	10

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento definisce i criteri per la monetizzazione delle aree a standard come importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non possa essere disposta (per molteplici motivi), in relazione a nuovi insediamenti o alle trasformazioni urbanistiche per cui sono dovute aree necessarie alla soddisfazione degli standard di servizi pubblici (D.M. 1444 del 02/04/1968) e il relativo inquadramento urbanistico, di cui al TITOLO I del presente regolamento, nonché nei casi in cui ricorra l'obbligo di reperire quantità minime di parcheggi privati da realizzarsi nell'unità edilizia oggetto dell'intervento, o in prossimità della stessa, quando si verificano fattispecie di incremento di carico urbanistico come di seguito indicate, di cui al TITOLO II del presente regolamento.

TITOLO I MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

ART.1 – DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI

La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non possa essere disposta. In assenza di specifiche disposizioni di legge, si rende necessario ed opportuno prendere a riferimento le enunciazioni giurisprudenziali, le quali sostanzialmente riconoscono che, l'istituto, sia legittimamente utilizzabile dai Comuni in presenza di obiettive ragioni di pubblico interesse. Il Comune pertanto aderirà all'istituto della monetizzazione in caso di accertata mancanza dei requisiti e delle caratteristiche alle quali devono rispondere le aree da acquisire, e questo al fine di realizzare le condizioni idonee all'uso dei cittadini e al contenimento dei costi di manutenzione delle aree stesse.

Per la definizione delle aree per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici ed il relativo inquadramento urbanistico, occorre fare riferimento al D.M. 02/04/1968 n.1444 e alla L.R.n. 65/2014, articolo 92, comma 4 lettera d) e articolo 95, comma 3, lettera f). Tale assetto normativo individua quale parametro di riferimento la relazione tra la capacità delle attrezzature (infrastrutture, o servizi) esistenti o previste in un ambito territoriale ed il numero degli abitanti serviti, fissando il rapporto mq/abitante, quale unità di misura dello standard urbanistico.

ART.2 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

La procedura di monetizzazione delle aree a standard può essere applicata ad un progetto di iniziativa privata che, in relazione all'incidenza che determina sul territorio, assume rilevanza urbanistica, ovvero quando l'intervento, per la sua realizzazione, necessita della formazione di un piano attuativo comunque denominato, ovvero nei casi in cui l'intervento si pone in variante allo strumento urbanistico generale. In tale contesto, lo strumento di pianificazione urbanistica è subordinato alle norme stabilite dal D.M. n.1444/1968, in particolare ai limiti minimi inderogabili di attrezzature pubbliche da realizzare e cedere al Comune.

L'istituto della monetizzazione delle aree a standard e' ammesso nei seguenti casi:

1 - piani attuativi comunque denominati di iniziativa privata, non espressamente localizzati dallo strumento di pianificazione urbanistica generale, ancorché consentiti dallo stesso, nonché dalle norme urbanistiche regionali vigenti;

2 - varianti allo strumento urbanistico generale di iniziativa privata, promosse in applicazione dell'art.8 del D.P.R. n.160/2010 e art.35 della L.R. n.65/2014;

3 – interventi diretti ancorche' convenzionati, aventi l'obbligo di cessione di aree a standard, di cui alle norme del Regolamento Urbanistico e N.T.A. allegate;

4 – la monetizzazione delle aree a standard deve essere prevista dalla convenzione urbanistica dello strumento da adottare;

5 – la monetizzazione è ammissibile qualora le aree a standard proposte in cessione dal privato che edifica, siano dal Comune ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature, ovvero allorché siano ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalita' di interesse pubblico preposte;

6 - la monetizzazione è ammissibile qualora sia previsto il versamento in unica soluzione delle somme dovute alla sottoscrizione della convenzione ovvero siano presentate idonee garanzie per la richiesta di rateizzazione, con polizza fidejussoria da escutersi a prima richiesta dell'Ente, secondo i disposti della DGC n.26 del 03/03/2016;

7 – in casi particolari, sia nell'ambito di piani attuativi comunque denominati che di interventi diretti, ove sia possibile reperire solo parzialmente le aree a standard e' consentito, per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici, verificare lo standard mediante la somma delle aree da cedere e delle aree da monetizzare.

8 – in casi particolari, in presenza di collaudi di lottizzazioni o piani attuativi comunque denominati o interventi diretti, convenzionati in epoche precedenti alla approvazione del presente regolamento, laddove si verifichi il caso in cui le aree originarie previste in convenzione quali aree a standard da cedere all'Amministrazione comunale non siano di fatto piu' identificabili sul territorio, per intervenute modifiche orografiche del terreno e/o per l'attuazione di procedimenti esterni all'Amministrazione titolare della convenzione (procedimenti espropriativi, servitu', realizzazione di opere di interesse pubblico da parte di enti diversi, ecc..), l'amministrazione potra' ricorrere all'istituto della monetizzazione per ovviare al verificarsi di quelle condizioni che, di fatto, hanno impedito la cessione delle aree a standard di cui alla convenzione originaria, secondo quanto disposto dal presente regolamento.

ART.3 – PROCEDIMENTO PER LA MONETIZZAZIONE

1 - La proposta/riciesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato che edifica contestualmente alla presentazione del piano attuativo comunque denominato o della presentazione del titolo edilizio nel caso di intervento diretto da convenzionare.

2 - L'ammissione o il diniego alla monetizzazione degli standard sara' esplicitato nella delibera di adozione dello schema di convenzione urbanistica, su proposta del Responsabile del Settore competente a seguito di istruttoria del responsabile del procedimento, di verifica delle condizioni di monetizzazione come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati dal presente regolamento.

3 - La proposta di monetizzazione puo' avvenire anche su iniziativa dell'Amministrazione, qualora sia ravvisata una manifesta mancanza di interesse pubblico nell'acquisizione di aree ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione e impossibilita' a trovare alternative idonee, alle esiguita' delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacita' di accogliere attrezzature, ovvero allorché siano ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione, ovvero sia riscontrato un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

ART.4 – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

1 - La dotazione minima di aree a standard degli insediamenti residenziali e funzioni strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessita', servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) che il D.M. n.1444/1968 considera, per ogni abitante da insediare, e' pari a una superficie minima di mq.18 da destinare a spazi pubblici o riservati alle attivita' collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie), che dovranno essere realizzate a supporto del nuovo insediamento. Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore di 160 mc/abitante, corrispondente al termine di valutazione della capacita' insediativa di cui all'art.67 del Regolamento Edilizio vigente.

2 - La dotazione minima di aree a standard degli insediamenti di carattere industriale/artigianale o ad essi assimilabili, e' pari a una superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attivita' collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantita' minima di 80 mq di standard. Tale quantita', per le zone A e B (con riferimento alle zone omogenee del DM 1444/68) è ridotta alla meta'.

3 - Il prezzo unitario a mq da corrispondere per la monetizzazione delle aree a standard per gli insediamenti descritti ai suddetti commi, è determinato assumendo come costo minimo inderogabile il valore medio di esproprio di un'area destinata alla realizzazione di un'opera

pubblica, corrispondente ai Valori Agricoli Medi (VAM) utilizzati nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, desumibili dalle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del Comune di Greve in Chianti. Tale valore, potrà essere incrementato fino al 80% in più, per effetto del valore che assume l'area non ceduta, in relazione al beneficio che il privato ottiene dalla mancata cessione. L'incremento percentuale, sarà quindi calcolato comparando il valore di mercato dell'area non ceduta, con il valore di un'area destinata a standard. Per il valore di mercato sarà presa a riferimento la media dei valori delle quotazioni immobiliari in stato di conservazione "normale" delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del Comune di Greve in Chianti.

4 - In caso di procedure espropriative già attuate e definite sulle aree destinate a standard oggetto di monetizzazione, il prezzo unitario a mq da applicare potrà essere dedotto dai prezzi accettati e corrisposti per quella stessa procedura di esproprio.

ART.5 – CORRESPONSIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

1 - Sia il privato, sia l'Amministrazione Comunale, accertata la sussistenza di tutte le condizioni di cui al presente regolamento, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla cessione gratuita delle aree a standard.

2 - La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati all'articolo 2, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta del Settore Urbanistica, qualora ne ravvisi la sussistenza.

Il Settore Urbanistica, accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità e determinato l'ammontare della monetizzazione, e sottoporrà la proposta alla Giunta Comunale. La deliberazione di Giunta con esito favorevole, sarà trasmessa al richiedente, con l'importo del corrispettivo calcolato dall'ufficio competente. In ogni caso, la monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione alla sottoscrizione della convenzione, ovvero con presentazione di idonee garanzie per la richiesta di rateizzazione, con polizza fidejussoria da escutersi a prima richiesta dell'Ente, secondo i disposti della DGC n.26 del 03/03/2016;

3 - La monetizzazione delle dotazioni urbanistiche di cui al presente regolamento non comporta in nessun caso la riduzione degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, nonché riduzione del contributo sul costo di costruzione da corrispondere all'Amministrazione, e non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

ART.6 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi della monetizzazione introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree, immobili, e realizzazione di opere da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

TITOLO II

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

ART.7 – DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI

La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla realizzazione diretta degli stessi, ogni volta che tale realizzazione non venga disposta.

L'art.6 comma 7 delle Norme Urbanistiche vigenti dispone che: *“7. Per gli edifici ed i complessi classificati T2 e T3, destinati ad attività commerciali di vicinato, la sosta di relazione può essere assicurata tramite la individuazione di parcheggi appositamente dedicati da reperirsi su aree pubbliche; all'interno dei centri abitati, nelle zone omogenee A, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi ai parcheggi di relazione, con le procedure previste da apposito regolamento comunale.”*

In analogia a quanto elencato, e' altresì da considerare che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti incremento di carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio richieste dalle vigenti norme nazionali e regionali, con una dotazione minima pari a quella indicata al successivo art.10.

Nei casi in cui le condizioni locali non permettano la realizzazione dei suddetti parcheggi nel lotto di pertinenza ne è consentita la monetizzazione sulla base di apposite tabelle predisposte dall'Amministrazione. La mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta.

Ne consegue che la monetizzazione debba riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in aree dedicate o posti auto nell'ambito della rete viaria esistente.

ART.8 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

La procedura di monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico può essere applicata ad un progetto di iniziativa privata che, in relazione all'incidenza che determina sul territorio, assume rilevanza urbanistica.

L'istituto della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico e' ammesso nei seguenti casi:

1 – interventi di nuova costruzione, residenziale e non residenziale, qualora sia impossibile il reperimento della dotazione necessaria di parcheggi privati, secondo i parametri previsti dalla normativa nazionale, regionale, nonché dal vigente R.U., N.T.A. e R.E.;

2 – Interventi diretti di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente comportanti cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora sia impossibile il reperimento della dotazione necessaria di parcheggi secondo i parametri previsti dalla normativa nazionale, regionale, nonché dal vigente R.U., N.T.A. e R.E.;

3 – Mutamento della destinazione d'uso con o senza trasformazioni fisiche, sia tra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria, secondo i disposti dell'art.99 della L.R.n.65/2014;

4 – Frazionamento di unità immobiliari su edifici esistenti senza mutamento della superficie utile;

5 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi;

6 - Interventi diretti di recupero, ristrutturazione e restauro del patrimonio edilizio esistente in zone omogenee A “Centro Storico”, zone omogenee B e zone omogenee E “zone agricole”;

ART.9 – PROCEDIMENTO PER LA MONETIZZAZIONE

1 - La proposta/riciesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato che edifica contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, con le modalità di autocalcolo di cui al successivo art.10.

2 - La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Amministrazione, nel caso di intervento soggetto a rilascio e/o deposito del titolo abilitativo, qualora sia ravvisata una manifesta mancanza di interesse pubblico nella realizzazione di parcheggi pertinenziali in aree ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature, ovvero sia riscontrato un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

ART.10 – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

1 - La mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta. Ne consegue che la monetizzazione debba riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in aree dedicate o posti auto nell'ambito della rete viaria esistente.

2 - Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, comprensivi di impianto di illuminazione, allontanamento acque meteoriche, segnaletica, sistemazioni a verde e con l'esclusione del solo valore dell'area di sedime, come rilevabile dal Prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana, è proponibile un valore unitario medio di circa € 150,00/mq .

3 – In considerazione che la superficie dello stallo di sosta, comprensiva degli spazi di manovra, secondo quanto indicato al punto 3.4.7 Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti, del 05/11/2001 sulle “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”, non può essere inferiore a circa mq.25,00 la mancata realizzazione di parcheggi comporterà, per i casi dove la norma impone comunque un minimo di un posto auto, la monetizzazione di una superficie minima di mq.25,00.

Esiste comunque una differenza fra i valori di monetizzazione dei parcheggi stanziali rispetto ai parcheggi da destinare a sosta di relazione, applicabile in considerazione del fatto che gli stalli di relazione possono essere occupati unicamente nell'orario di apertura delle attività commerciali a cui sono correlati, mentre nelle ore di chiusura possono ritenersi disponibili e quindi utilizzabili da tutti. Alla luce delle motivazioni sopra esposte e' motivabile una riduzione di 1/3 del valore individuato (€150/mq), determinando in €100/mq l'importo unitario da far corrispondere nei casi di stalli da adibire a sosta di relazione.

4 - In casi particolari, ove sia possibile reperire solo parzialmente le aree a parcheggi pertinenti e' consentito, per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici, verificare lo standard mediante la somma delle aree a parcheggio effettivamente realizzabili e delle aree da monetizzare.

Destinazione d'uso	Parcheggi privati: sosta stanziale e di relazione
Residenziale	1 mq/10 mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
Artigianale-Industriale	1 mq/10 mc di volume virtuale, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
Commerciale al dettaglio (compresi i pubblici esercizi)	sosta stanziale: 1 mq/10 mc di volume virtuale, oltre spazi parcheggio temporaneo dei mezzi movimentazione merci. sosta di relazione: 1 mq/mq di superfici di vendita (esercizi di vicinato) o di somministrazione, ovvero 1 mq/1,5 mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita) o di somministrazione.
Turistico-ricettiva	sosta stanziale: 1 mq/10 mc sosta di relazione: 1 posto auto/camera
Direzionale	1 mq/10 mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
di Servizio	1 mq/10 mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
commerciale all'ingrosso e depositi	1 mq/10 mc di volume virtuale, oltre spazi parcheggio temporaneo per mezzi movimentazione merci

N.B. Per volume virtuale ed altezza virtuale si faccia riferimento alle definizioni di cui al D.P.G.R. n.64/R del 2013.

Ai valori di monetizzazione così determinati si applica annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività, determinato dall'istituto nazionale di statistica (Istat).

ART.11 – CORRESPONSIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

1 - Sia il privato, sia l'Amministrazione Comunale, accertata la sussistenza di tutte le condizioni di cui al presente regolamento, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla realizzazione di parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico.

2 - La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati all'articolo 8, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta al Settore Urbanistica Edilizia, qualora ne ravvisi la sussistenza. L'Ufficio Edilizia determinerà l'ammontare della monetizzazione una volta accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, nei casi di interventi soggetti a rilascio di titolo abilitativo. In ogni caso, la monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione in caso di presentazione di SCIA, oppure al rilascio del titolo, analogamente a quanto disposto per il pagamento degli oneri concessori. E' possibile la rateizzazione, mediante presentazione di idonee garanzie con polizza fidejussoria da escutersi a prima richiesta dell'Ente, secondo i disposti della DGC n.26 del 03/03/2016;

3 – La monetizzazione delle dotazioni urbanistiche di cui al presente regolamento non comporta in nessun caso la riduzione degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, nonché riduzione del contributo sul costo di costruzione da corrispondere all'Amministrazione, e non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

ART.12 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi della monetizzazione introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree, immobili, e realizzazione di opere da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.